

# COLLECTOR 2016

Cycle de conférences  
« Échanger pour mieux comprendre »



FONDATION  
Attijariwafa bank



# FONDATION **Attijariwafa** bank

Ce collector vous est offert par le pôle Édition & Débats  
de la Fondation Attijariwafa bank, organisateur du cycle  
**« Échanger pour mieux comprendre »**

Tous les actes des conférences du cycle « Échanger pour mieux comprendre »  
sont disponibles sur le site institutionnel : [www.Attijariwafabank.com](http://www.Attijariwafabank.com)

CASABLANCA  
28-01-16

Édition 15

« **Conjoncture économique 2016 :** quels opportunités à saisir et obstacles à lever pour le Maroc ? »

CASABLANCA  
17-03-16

Édition 17

« La citoyenneté à l'épreuve de la mondialisation »

SETTAT  
03-03-16

Édition 16

« **Settat - Berrechid :** atouts économiques et pôles de compétences en synergie avec la région Casablanca-Settat »

RABAT  
28-04-16

Édition 18

« **Les défis de la ville de demain :** qualité de vie, urbanisation, sécurité et mixité sociale »

FÈS  
13-05-16

Édition 19

« **Éthique et prospérité** :  
comment les savants,  
bourgeois et fondateurs  
ont façonné la cité  
islamique »

CASABLANCA  
27-10-16

Édition 22

« **COP22** : défis  
économiques et enjeux  
environnementaux  
pour l'entreprise  
marocaine »

OUJDA  
21-07-16

Édition 20

« Les MRE, un levier  
de développement  
de l'Oriental »

MARRAKECH  
13-11-16

Édition 23

« L'expertise marocaine  
au service de la lutte  
contre le changement  
climatique »

RABAT  
29-09-16

Édition 21

« Innovation  
technologique  
et performances  
sectorielles.  
Études de cas et retour  
d'expériences »

CASABLANCA  
24-11-16

Édition 24

« **Culture et réussite  
sociale** : retour sur  
des parcours  
inspirants pour la  
jeunesse marocaine »

Cycle de conférences  
« Échanger pour mieux comprendre »

« Les défis de la ville de demain : qualité de vie,  
urbanisation, sécurité et mixité sociale »

Rabat, jeudi 28 avril 2016



## Introduction et présentation du programme

### Mme Mouna Kably, Responsable du Pôle Édition & Débats, Fondation Attijariwafa bank

Bonjour Mesdames et Messieurs,

Je vous souhaite la bienvenue à cette nouvelle édition du cycle « Échanger pour mieux comprendre » que nous organisons aujourd'hui à l'École Mohammadia d'Ingénieurs de Rabat. Je remercie Monsieur Moulay Larbi Abidi, Directeur de l'EMI de nous avoir ouvert ses portes et facilité l'organisation de cette rencontre.

Aujourd'hui, nous allons réfléchir ensemble sur la ville de demain, avec d'éminents experts que nous avons spécialement réunis pour vous.

Le programme de cette conférence se décline comme suit :

- mot de bienvenue de Monsieur Moulay Larbi Abidi, Directeur de l'EMI ;
- mot de bienvenue de Madame Saloua Benmehrez, Directeur Exécutif Communication Groupe, Attijariwafa bank ;

- panel de discussion avec nos invités qui sont :

- **M. Badr Ikken**, Directeur Général de l'Institut de Recherche en Energie Solaire et Energies Nouvelles (IRESEN),
- **M. Mohamed Amine El Hajhouj**, Directeur Général de la Société d'Aménagement de Zenata,
- **M. Ahmed EL Akel**, Responsable du Développement immobilier au sein de la SADV, groupe OCP, en charge de l'aménagement de la ville verte Mohammed VI,
- **M. Abdelouahed Mountassir**, Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes,
- **M. Mehdi Alioua**, Sociologue, Enseignant à l'UIR Rabat.

Je vous souhaite une excellente conférence et cède la parole à Monsieur Abidi.



## Mot de bienvenue

### M. Moulay Larbi Abidi, Directeur de l'École Mohammadia d'Ingénieurs de Rabat

Monsieur le Ministre,  
Monsieur le Colonel, Commandant du détachement  
des FAR à l'EMI,  
Chers invités,  
Mesdames et Messieurs,

Il m'est agréable de vous souhaiter la bienvenue à cette conférence sous le thème « les défis de la ville de demain : qualité de vie, urbanisation, sécurité et mixité sociale », organisée en collaboration avec la Fondation Attijariwafa bank. Il s'agit d'un nouveau repère à l'EMI qui a pris l'option d'être en perpétuelle interaction avec son environnement socio-économique. Ce choix revêt, de nos jours, une nouvelle dimension dans un environnement globalisé, caractérisé par une compétition de plus en plus vive entre les acteurs de la société.

Mesdames et Messieurs,

Plus des deux tiers de la population européenne vivent dans des zones urbaines. Les villes sont à la fois des lieux d'émergence et de résolution des problèmes. Elles sont un creuset de la science et de la technologie, de la culture et

de l'innovation, de la créativité individuelle et collective, ainsi qu'un atout essentiel pour réduire l'impact du changement climatique. Cependant, c'est aussi dans les villes que se concentrent les problèmes tels que le chômage, la ségrégation et la pauvreté. Bien qu'elles soient génératrices de croissance, c'est dans les villes donc que les taux de chômage les plus élevés sont enregistrés. La mondialisation a entraîné des mutations dans les emplois. Nous devons, à ce titre, mieux comprendre les défis auxquels seront confrontées, dans leur diversité, les villes dans les années à venir.

Plusieurs villes font face à une insuffisance de capacité d'insertion et à une dégradation de la cohésion sociale, aggravée par une augmentation de l'exclusion, de la ségrégation et de la polarisation. Il faut ajouter à cela l'immigration croissante, combinée à la recherche d'emploi, qui a entraîné de sérieux problèmes d'intégration.

Les villes jouent un rôle essentiel en tant que moteurs de l'économie et centres de services, lieux de connectivité, de créativité et d'innovation. Pour bien illustrer la connectivité entre les

villes, l'architecte Rudy Ricciotti explique que « la ville du futur ne relève plus de la science-fiction. Elle est désormais à portée de main. Cette ville entièrement connectée surnommée « ville intelligente » ou smart city proposera des services publics plus performants et durables dans les domaines de la santé, des infrastructures, des transports ou encore de l'énergie. Elle aura aussi un impact beaucoup plus important sur les citoyens via le partage numérique de données. »

En effet, la ville de demain doit être repensée en tant que :

- lieu marqué par d'importants progrès sociaux à savoir : qualité de vie, équilibre et intégration, sécurité et stabilité avec moins de disparité entre les quartiers, disponibilité des services sociaux et culturels, les soins de santé, l'enseignement et la formation, une offre de logement socialement équilibrée, etc. ;
- plateforme pour la démocratie, le dialogue et la diversité culturelle ;

- lieu qui garantit la réhabilitation écologique, la préservation de l'environnement ;
- lieu d'attraction et moteur de croissance économique, de créativité et d'innovation, des services urbains fonctionnels et des systèmes diversifiés de production locale.

Je tiens à remercier la Fondation Attijariwafa bank et toutes les personnes qui ont contribué à l'organisation de cette conférence. J'adresse également mes remerciements aux intervenants qui vont enrichir le débat sur la ville de demain, un débat qui sera certainement profitable pour nos étudiants futurs ingénieurs.

Nous estimons que ce genre de rencontre permet de consolider le rapprochement entre l'EMI et le monde socio-économique, et d'établir un climat de confiance mutuel pour évoluer vers un éventuel partenariat.

Merci pour votre attention.



## Mot de bienvenue

### Mme Saloua Benmehrez, Directeur Exécutif Communication Groupe, Attijariwafa bank

Au nom de Monsieur Mohamed El Kettani, Président du groupe Attijariwafa bank qui s'excuse de ne pas être présent parmi nous ce soir au regard d'engagements de dernière minute, je remercie Monsieur Moulay Larbi Abidi de nous accueillir aujourd'hui, au sein de cette prestigieuse institution qu'est l'École Mohammadia d'Ingénieurs de Rabat ; cette grande école qui a contribué à la formation d'une élite d'ingénieurs marocains dont la notoriété va au-delà de nos frontières. Nous sommes honorés d'être ici parmi vous pour nous projeter dans l'avenir, en imaginant la ville de demain, au regard des mutations dont elle fait l'objet déjà aujourd'hui.

À travers cette rencontre, notre ambition est également de mettre en avant les projets novateurs, 100% marocains, destinés à améliorer le quotidien et la qualité de vie de nos concitoyens.

Honorable assistance,  
Mesdames et Messieurs,

Permettez-moi de vous souhaiter, au nom de la Fondation Attijariwafa bank, la bienvenue à cette 18<sup>e</sup> édition du cycle « Échanger pour mieux comprendre ».

À travers notre Fondation Attijariwafa bank, nous avons pris l'initiative de venir à la rencontre

des universitaires et des citoyens de la ville de Rabat, car nous sommes convaincus que seuls le partage d'expériences et le dialogue constructif sont générateurs de progrès et de développement.

Comme vous le savez sans doute, notre Fondation est très active, depuis de nombreuses années, dans les domaines de la Culture et de l'Éducation ; et cet engagement ne relève pas du hasard.

Conscient du rôle déterminant de l'Enseignement, de la Formation et de l'Accès à l'art dans le développement de notre pays, le groupe Attijariwafa bank, à travers sa Fondation, s'est investi depuis plusieurs décennies, dans ces trois domaines, hissant la jeunesse marocaine au cœur de ses priorités.

Au niveau de l'Éducation, nous avons élaboré plusieurs programmes structurants, que ce soit de manière directe ou via des partenaires de référence, sur l'ensemble de la filière de l'enseignement. En partenariat avec Banco Santander, nous avons développé le Master « Banque & Marchés Financiers » qui offre un double diplôme marocain et espagnol, délivré par l'Université Hassan II et l'Université de Cantabria. La 9<sup>e</sup> promotion a été lancée en octobre 2015 et les lauréats de la 7<sup>e</sup> promotion

vont recevoir leur diplôme en mai prochain. À travers le lancement de ce Master, notre ambition est de répondre à une demande en profils pointus dans les métiers de la finance et de la banque.

De même, avec l'association Injaz Al-Maghrib, nous avons conclu un partenariat afin de mobiliser nos collaborateurs à travers l'ensemble du réseau Attijariwafa bank pour renforcer les équipes de conseillers-bénévoles. Notre Groupe compte à ce jour plus de 300 collaborateurs, conseillers-bénévoles, qui dispensent des programmes de formation en entrepreneuriat à des milliers de jeunes lycéens. Parallèlement, notre Fondation apporte, dans la mesure de ses moyens, un soutien à diverses associations scolaires et universitaires.

Au niveau culturel, notre Fondation organise plusieurs expositions d'œuvres d'artistes marocains et régionaux. Actuellement, notre espace d'art Actua situé au siège de la banque à Casablanca, abrite une belle exposition baptisée « Arts transsahariens, un art de vivre perpétuel » qui aborde les arts traditionnels de l'habitat nomade et sédentaire dans les espaces transsahariens, du Sud du Maroc aux rives du Niger. Je vous invite à vous y rendre si vous êtes de passage à Casablanca pour découvrir sous une véritable tente saharienne, des objets de la vie quotidienne et festive, qui révèlent une symbiose avec les ressources locales et le milieu naturel.

La Fondation accueille, par ailleurs, de jeunes enfants de l'école publique, au sein de son Académie des arts animée par des artistes plasticiens marocains de renom, pour les initier au dessin et à la peinture. Au terme de chaque année académique, la Fondation organise une exposition des tableaux réalisés par ces artistes en herbe.

Plus récemment, et face aux mutations profondes et rapides que connaît notre environnement en général et le Maroc en particulier, nous avons élargi le champ d'intervention de la Fondation Attijariwafa bank, en la dotant d'une plateforme de débats, ouverte à toutes les composantes de la société, au-delà de la clientèle de la banque. Nous avons, ainsi, institué ce rendez-vous mensuel, à travers le cycle de conférences baptisé « Échanger pour mieux comprendre ».

Cette plateforme nous a permis de débattre de diverses thématiques d'actualité en privilégiant le partage d'expériences et l'échange d'idées entre experts reconnus, opérateurs, universitaires et acteurs de la société civile. Chacune de ces conférences donne lieu à la publication d'Actes de conférence disponible sur le site institutionnel de la Banque.

À travers ses diverses actions structurantes, la Fondation Attijariwafa bank apporte sa pierre à l'édifice pour soutenir le développement économique et social d'un Maroc moderne qui se construit et se consolide, sous les Hautes Directives de Sa Majesté le Roi Mohammed VI que Dieu L'assiste.

Mesdames et Messieurs,

Nous avons choisi la capitale du Royaume pour favoriser la réflexion et le débat autour de la ville de demain car Rabat offre de nombreux atouts à la fois écologiques, humains et culturels, qui la propulsent déjà dans le futur.

Plus globalement, face au rythme effréné de l'urbanisation que connaît notre pays, le moment nous semble opportun pour analyser et comprendre les transformations matérielles et immatérielles qui guettent nos villes, afin de mieux les anticiper. Désormais, le challenge qui se pose à toutes les forces vives de notre Nation est d'accompagner cette dynamique

de croissance urbaine, en veillant à préserver l'authenticité de chacune de nos cités. Sous les Hautes Directives de Sa Majesté Le Roi Mohammed VI que Dieu L'assiste, toutes les grandes agglomérations disposent, aujourd'hui, d'un plan de développement intégré qui allie développement économique, culturel, social et sociétal. Ces programmes transversaux visent à garantir une qualité de vie dans un environnement urbain convivial et sécurisé, alliant espaces verts, réseaux de transport performants et non polluants, et gestion optimale des ressources. La plupart d'entre elles ont déjà entamé leur mue en initiant divers projets urbains qui ont pour finalité d'intégrer les nouvelles façons de vivre du citoyen marocain.

Pour nous aider à mieux comprendre les enjeux de ce monde urbain en pleine mutation et les multiples défis à relever, nous avons fait appel à des experts dans les domaines urbanistique, énergétique, environnemental, social et sociétal, et que je remercie d'être parmi nous.

Bienvenue à :

**M. Badr Ikken**, Directeur Général de l'Institut de Recherche en Energie Solaire et Energies Nouvelles (IRESEN),

**M. Mohamed Amine El Hajhouj**, Directeur Général de la Société d'Aménagement de Zenata, **M. Ahmed El Akel**, Responsable du Développement immobilier au sein de la SADV, groupe OCP, en charge de l'aménagement de la ville verte Mohammed VI.

**M. Abdelouahed Mountassir**, Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, et **M. Mehdi Alioua**, Sociologue, Enseignant à l'UIR Rabat.

Grâce à la qualité de nos intervenants et de l'auditoire, les échanges promettent d'être constructifs et fructueux, sous la modération de M. Redouan Mfaddel, Économiste et Chroniqueur. Avant de céder la parole à Monsieur Mfaddel, je voudrais vous affirmer que nous sommes convaincus, au sein d'Attijariwafa bank, qu'il appartient à chaque acteur, public et privé, jeune et moins jeune, de croire en ses potentialités et en ses talents, pour contribuer au développement équilibré de nos villes et à l'essor de notre pays. La signature institutionnelle « Croire en vous » adoptée par notre Groupe depuis quelques mois, conforte cette conviction, et la rencontre d'aujourd'hui en est une parfaite illustration. Je vous souhaite une excellente conférence.



## M. Redouan Mfaddel, Économiste et Chroniqueur radio, modérateur

Bonjour à tous. Je vous remercie d'avoir massivement répondu à cette invitation dans le cadre du cycle « Échanger pour mieux comprendre ». Je remercie la Fondation Attijariwafa bank de nous offrir cette occasion de rencontre et d'échange autour de cette thématique d'actualité qui nous concerne tous.

Nos villes seront amenées, dans quelques années, à abriter près de 70 % de nos populations. Cette thématique est donc cruciale pour tous car les défis de la ville de demain se résolvent aujourd'hui. Nous avons, à cet effet, le plaisir de compter parmi les intervenants de ce soir, des experts marocains qui travaillent sur des solutions innovantes, intelligentes et concrètes, mises en œuvre dans des expériences-pilotes. À ce titre, je remercie tous les panélistes qui animeront le débat de ce soir.

Le Maroc a connu une expansion démographique urbaine très rapide. Cette expansion démographique est d'abord territoriale, avec des villes qui se déploient aujourd'hui sur plusieurs dizaines de kilomètres. Elle est aussi une explosion démographique liée à l'exode rural que connaissent nos villes depuis une trentaine d'années. À ce titre, les défis que doivent relever nos villes sont nombreux et connus. Ils sont liés à la mobilité, à la responsabilité écologique et au développement durable, à la gestion rationnelle des ressources énergétiques, à la gestion des déchets, etc.

Pour mieux cerner ces défis, il nous faut, au préalable, faire un état des lieux de la ville

marocaine d'aujourd'hui, tout en mettant en lumière ses atouts et ses défaillances. Ensuite, nous pourrions évoquer, étudier et analyser les expériences-pilotes de l'éco-cité de Zenata et de la ville verte de Benguérir.

Mais la ville est d'abord un construit socio-économique, démographique et historique. Au-delà des immeubles qui se juxtaposent les uns à côté des autres, la ville est aussi bâtie autour du lien social, de l'interaction entre les individus, de la culture, du loisir. Et dans le stress ambiant de nos villes, face à la pollution et au manque d'espaces verts, il est nécessaire de discuter des attentes de nos concitoyens. Car bien souvent, ils n'ont pas été impliqués dans le développement de nos villes. Cette considération a été, heureusement, prise en compte dans la conception des villes-pilotes de Zenata et Benguérir.

Avant d'évoquer ces nouvelles expériences très intéressantes qui montrent le savoir-faire marocain, je voudrais demander à Monsieur Abdelouahed Mountassir, éminent architecte et Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, de faire un état des lieux de la ville-type marocaine. Monsieur Mountassir a plusieurs dizaines d'années d'expériences dans l'architecture ; il est à ce titre un observateur privilégié de la genèse et de l'évolution des villes marocaines actuelles. Monsieur Mountassir, quelles sont les caractéristiques de la ville-type marocaine actuelle ? Quelles sont ses problématiques, ses limites ?



## M. Abdelouahed Mountassir, Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes

Bonsoir chers directeurs, chers collègues intervenants et chère assistance. Je remercie la Fondation Attijariwafa bank pour son invitation à cette rencontre d'échanges et de partage.

Nos villes ont connu un développement que l'on peut structurer en trois phases, identifiées à travers trois périodes différentes dans le Royaume.

La première, datant d'avant la colonisation, est une période où les Marocains habitaient les médinas, vivaient en harmonie avec eux-mêmes et avec leurs espaces. C'est le cas des villes de Fès et de Marrakech. Cette dernière, particulièrement, est une ville conçue sur un site ex nihilo, où il n'y avait aucune trace de passé ou de passages d'autres civilisations. Elle a donc été conçue avec une vision.

La ville de Fès a aussi une singularité caractéristique : c'est la traduction de ses relations sociales et culturelles dans l'espace géographique. Ce travail extraordinaire est une leçon pour nous tous, et je suis loin d'en être nostalgique.

Ensuite, les villes marocaines ont connu la période coloniale, avec les Espagnols au Nord et les Français au Centre. Ces deux colonisateurs ont développé chacun leurs propres approches. Il faut noter que tant les Espagnols que les Français

ont construit pour eux-mêmes, et non pour les Marocains. Les Espagnols ont développé dans le Nord, dans les villes de Tanger et de Tétouan, une approche que je qualifie personnellement de « corps à corps », avec des résultats très intéressants. Toutefois, dans cette approche espagnole, l'espace public tel qu'il a été conçu n'a rien retenu de la culture marocaine qui y existait depuis des siècles. Dans le centre du pays, les Français ont, en revanche, opté pour une distanciation de leurs villes par rapport aux médinas. Ce qui a provoqué une rupture avec la ville marocaine pré-coloniale.

Toutes ces approches constituent un héritage précieux pour les Marocains qu'il convient d'analyser et dont il faut tirer des conséquences et des leçons.

La thématique de cette rencontre invite à réfléchir à la ville de demain ; mais il faut savoir que la ville de demain est déjà là ! Toutes nos villes actuelles sont également ces villes de demain qu'il faut repenser. Et la ville n'admet pas la rupture, car toute rupture est génératrice de problèmes encore plus gigantesques à résoudre.

Or, c'est cette rupture qui caractérise la troisième période de la ville marocaine, conçue cette fois-ci dans une juxtaposition de lotissements, sans aucune vision globale, comme ce fut le cas auparavant. D'ailleurs, à travers l'histoire,

les études menées au Maroc ou ailleurs dans le monde démontrent que seuls les souverains ont pu réaliser des villes qui nous enchantent encore aujourd'hui.

La ville est un récit continu, où chaque génération doit absolument bien écrire son chapitre. Malheureusement, nos générations actuelles ont perdu ce savoir-faire ; nous ne savons plus écrire la ville. Pourquoi ?

Nous ne savons plus écrire la ville, non pas par manque d'intelligence, mais à cause d'un arsenal juridique et les « fameux » plans d'aménagement urbains qui verrouillent tout, tuent la créativité et ne donnent plus la possibilité à nos architectes et ingénieurs de rêver.

La composante poétique de la ville a donc disparu. Toutes nos villes marocaines ont connu ce malheur, excepté quelques opérations ponctuelles qui ont connu un succès relatif. Mais la ville ne peut se résumer à

quelques opérations ponctuelles réussies ; la ville est un tout : une vision, un corps, une harmonie entre ses différentes composantes. Ainsi, les plans d'aménagement urbains et les lois actuellement en vigueur ne peuvent conduire qu'à des espaces abstraits, où la ville est dénuée de ses attributs. Il faut garder à l'esprit qu'il existe un lexique dans la conception et la réalisation d'une ville : il faut définir les espaces vides, les espaces verts, les équipements publics, des repères, etc. Toutes ces

composantes du lexique d'une ville ont disparu pour laisser la place aux plans d'aménagement, avec des voies d'aménagement et une grille d'équipements obsolètes, qui datent de plus de cinquante (50) ans. La conséquence de ces choix est que la ville n'est plus porteuse de la dimension culturelle et poétique de son époque. La pression démographique, qui est souvent donnée en argument pour se dédouaner de ce que sont devenues nos villes, n'est qu'un prétexte pour échapper à nos responsabilités. Même si la pression démographique contraint à agir vite, l'on peut faire vite et bien.

Enfin, la ville ne peut se construire qu'à partir d'un projet urbain. Et un projet urbain doit être dessiné en étant porteur de dessein et de vie. Un projet urbain commence d'abord par la définition du "vide" que constitue l'espace public, auquel vient s'arc-bouter le bâti. L'espace public ne doit

pas être une résultante des chutes et des voies, tel qu'on l'observe dans nos villes actuelles. La ville, telle qu'elle se construit depuis plusieurs années dans notre pays, conduit inexorablement à la disparition de la ville ; celle-ci devient une ville « intérieure », une ville dortoir, sans partage et sans vie communautaire. Dans ce cas, ce sont l'égoïsme, la peur et l'angoisse qui s'installent.

Je vous remercie.

*Un projet urbain commence par la définition du « vide » que constitue l'espace public.*

## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Mountassir. Vous faites un constat très édifiant de nos villes qui n'ont pas été pensées avec l'Homme au centre de ce projet, mais plutôt à partir du bâti et de la juxtaposition des immeubles.

Pour en revenir à la place centrale de l'humain dans la construction de la ville, je voudrais en appeler au sociologue Mehdi Alioua. Nous savons que la ville est d'abord faite de lien social, de mixité, d'interactions humaines. À quel niveau le Maroc a-t-il été défaillant dans la définition de la ville ? Et comment appréhendez-vous l'évolution actuelle de nos villes ?



## M. Mehdi Alioua, Sociologue, Enseignant à l'Université Internationale de Rabat

Merci pour l'invitation. C'est un réel plaisir de débattre avec ce panel d'experts et cette assistance. Un certain nombre d'élèves ingénieurs seront peut-être des administrateurs de demain et à ce titre, ils seront amenés à prendre des décisions qui nous concerneront tous.

Votre interrogation n'a pas de lien direct avec la question de la ville. En réalité, la ville incarne la modernité. Les villes marocaines sont le résultat ou le symbole des transformations profondes qu'a connues la société marocaine dans son mode d'organisation familiale et économique. Nous sommes devenus modernes, de manière contrariée, par la colonisation ; nous avons donc un rapport ambivalent avec la modernité. Aujourd'hui, de plus en plus de Marocains veulent vivre en ville car celle-ci est supposément considérée comme un espace de la liberté, l'espace dans lequel on pourra réaliser ses projets. Quand le douar est encore l'endroit où tout le monde se connaît, la ville est le lieu qui garantit l'anonymat.

La ville incarne également la politique. En effet, le mot grec « polis » désigne la cité. Et même dans la tradition arabo-musulmane, quand le prophète Mohammed entre à Yatrib, non seulement il en

change le nom pour en faire Médine et y prophétise, il y fait également de la politique, gère, administre et fait émerger des espaces de débats.

Au Maroc, ces espaces de débats étaient très restreints et circonscrits à un nombre limité de personnes, la majorité des citoyens marocains vivant dans les campagnes. Et puisque la ville incarne la politique et l'administration, il aurait donc fallu créer plus d'espaces d'expression politique pour les citoyens des villes.

D'ailleurs, les sociologues, les éducateurs, les élus, les ONG ont souvent été appelés à jouer ce rôle de médiateur entre l'administration de la ville et les citoyens.

C'est peut-être ces médiateurs sociaux qui ont manqué dans l'évolution de notre pays, face à l'arrivée massive des migrants, nationaux et étrangers, pour s'établir dans nos villes. Il y en avait trop peu pour rendre compte de ces évolutions et transformations profondes dans la société marocaine.

Au Maroc, la sociologie comme la philosophie et d'autres disciplines jugées incorrectes ont été exclues des universités marocaines. Ce qui n'a pas permis de produire ces médiateurs sociaux censés observer et rendre compte de ces évolutions.

Aujourd'hui, non seulement l'accroissement urbain est dû essentiellement à la migration des campagnes vers les villes, mais l'on assiste également à une urbanisation de la campagne. On pense à la ville de demain, mais peut-être qu'il faudrait aussi penser à la campagne de demain. Car les campagnes marocaines sont en train de s'urbaniser à une vitesse incroyable, et cette transformation dépasse l'entendement dans certaines régions.

La ville incarne donc la modernité, l'anonymat et la dépersonnalisation. Les habitants des villes veulent faire des choix pour eux-mêmes et trouver les éléments de réalisation de ces choix. Ainsi, les citadins ont la conviction que le contact avec des personnes étrangères à leur famille, à leur clan et à leur tribu leur donnera plus de chance de prospérer dans leur vie.

## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Alioua pour ces éclairages sur la composante humaine de la ville. Monsieur Mountassir expliquait dans son exposé que repenser la ville marocaine devait commencer par les villes existantes. Et puisqu'il n'est pas possible de les détruire pour en construire de nouvelles, la ville marocaine de demain devra intégrer les caractéristiques des villes actuelles.

Toutefois, nous avons aujourd'hui parmi les intervenants, des représentants de deux expériences maroco-marocaines de villes nouvelles très intéressantes. Ces nouvelles villes intègrent des concepts innovants en matière d'énergies renouvelables, de traitement de l'eau, de gestion des déchets, de fluidité du transport. Ces expériences sont très importantes parce qu'elles démontrent un savoir-faire marocain et peuvent alimenter la réflexion sur l'évolution des villes actuelles, l'amélioration du cadre de vie au sein de ces villes.

Monsieur Mohamed Amine El Hajhouj est là pour partager avec nous l'expérience de l'éco-cité de Zenata. Cette ville a résolu tous les défauts de nos villes marocaines actuelles : fluidité du transport, espaces verts, efficacité énergétique. C'est un nouveau concept de ville, issu d'une démarche marketing qui analyse au préalable les attentes et besoins des Marocains, contrairement à nos villes actuelles, et qui s'est basé sur un benchmark international. Le résultat en est une ville qui intègre et respecte les meilleurs standards internationaux.

Monsieur Hajhouj, pouvez-vous nous en dire plus sur cette expérience ?



## M. Mohamed Amine El Hajhouj, Directeur Général de la Société d'Aménagement de Zenata

Merci pour cette invitation. Je suis ravi d'être parmi vous ce soir pour débattre d'un sujet qui me passionne grandement.

Monsieur Mountassir a brillamment présenté une synthèse de l'évolution de la ville marocaine à travers l'histoire. Dans ce parcours, la période coloniale a marqué aussi bien positivement que négativement la ville marocaine. Et Monsieur Alioua, dans son intervention, a insisté sur l'aspect social à mettre en priorité dans la conception d'une ville. Ceci est important à plus d'un titre.

Avant de revenir au projet d'éco-cité de Zenata, il est nécessaire de rappeler dans quelles circonstances ce projet a vu le jour.

Au début des années 2000, le Maroc connaît une urbanisation galopante, avec plus de 60% des citoyens marocains habitant en ville. Cette urbanisation met le pays face à un stress hydrique, à un problème énergétique très important et à une spéculation immobilière effrénée dans l'axe Casablanca-Rabat. Pour tempérer cette folie immobilière, le gouvernement met en place une politique de villes nouvelles qui consacre la création de 13 villes à travers le territoire marocain. La majorité de ces villes nouvelles, douze au total, a été confiée au groupe Al Omrane, bras armé du Ministère de l'Habitat sur les questions de villes nouvelles.

Une seule ville, parmi les treize concernées par cette politique des villes nouvelles, a été confiée au groupe CDG, dont la Société d'Aménagement de Zenata est une filiale à 100%.

La première difficulté à laquelle a fait face ce projet de Zenata concerne le problème foncier. Il faut noter que l'éco-cité de Zenata bénéficie d'un bon positionnement géographique. Située entre Casablanca et Mohammedia et s'étendant sur une superficie de 1.660 hectares, cette ville nouvelle dispose d'une façade maritime de 5 kilomètres, et est traversée par l'autoroute Casablanca-Rabat et les lignes ferroviaires de l'ONCF. Toutefois, cette position géographique très intéressante pose des défis à relever ; le premier étant la nécessité d'urbaniser ce territoire. Mais cette problématique complexe pour nous au début de ce projet, nous apparaît aujourd'hui comme une opportunité.

Contrairement à l'éco-cité de Zenata, les deux villes nouvelles très connues au Maroc, Tamesna et Tamansourt, ont été bâties sur une opportunité foncière. Or, l'erreur à éviter à tout prix est de construire une ville nouvelle sur une opportunité foncière.

En réalité, une ville nouvelle se positionne d'abord, de la manière la plus opportune, par rapport à sa position géographique. C'est une exigence

essentielle dans la construction d'une ville nouvelle. Sur les cinquante dernières années et selon un benchmark au niveau international, seuls 25% des territoires ouverts à l'urbanisation dans le monde sont considérés comme une réussite. Le reste, 75% des territoires, a connu un échec. L'étude sur les raisons de ces échecs a débouché sur un changement dans la manière de réfléchir et de concevoir une ville.

Ainsi, la réflexion dans la conception d'une ville doit être systémique et doit intégrer toutes ses complexités; elle ne doit pas être faite au fil de l'eau. La démarche systémique a été très importante dans le modèle adopté pour la réalisation de la ville de Zenata. Elle consiste à traiter tous les problèmes de la ville simultanément, et non les uns après les autres.

Cette démarche d'éco-conception s'est faite sur la base de deux approches. Une première approche, top-down, en partant des efforts consentis par l'État marocain en termes de politiques urbaine, énergétique, de transport, etc. Ces différentes politiques sont autant d'inputs à la réflexion autour de la ville de Zenata.

Et une deuxième approche, bottom-up, en menant une réflexion avec les parties prenantes locales: autorités, société civile, associations, tissu entrepreneurial. Cette réflexion commune avec l'ensemble de ces partenaires locaux était nécessaire pour ne pas rater l'aspect social de la ville, telle que l'a évoqué tout à l'heure Monsieur Mehdi Alioua. L'enseignement essentiel à tirer de cette démarche est qu'une réflexion urbaine consiste, prioritairement, à mettre l'humain au centre de la réflexion. A partir de là, toute erreur qui survient dans le déroulement de ce projet reste d'une ampleur relativement peu importante.

Selon feu Mohamed El Malti, grand architecte et urbaniste marocain, qui avait pris part à la réflexion sur la ville de Zenata, « l'urbanisme est la science du consensus jamais trouvé ». Aussi paradoxale que

cette phrase puisse paraître, elle est essentielle dans une réflexion sur la création d'une ville. Ainsi, répondre aux besoins des Hommes à travers la réflexion urbaine, c'est résoudre au moins la moitié des problèmes d'une ville.

L'approche d'éco-conception qu'a adoptée l'éco-cité de Zenata met l'étude urbanistique au centre de la réflexion. Mais avant de faire un plan urbain équilibré, il faut déterminer au préalable les composantes du paysage de cet espace urbain en identifiant son positionnement. Sera-t-il un territoire dédié à l'agriculture, à l'industrie, aux services, à l'habitat pur? Ainsi, déterminer ce mix est primordial au développement de l'espace urbain; ce qui nécessite un accompagnement par les grands experts dans le domaine.

*Toute stratégie urbaine doit mettre en priorité l'Humain au centre de la réflexion.*

Sur l'éco-cité de Zenata, cet accompagnement nous a permis de réaliser une étude très importante dénommée « Positionnement Stratégique ».

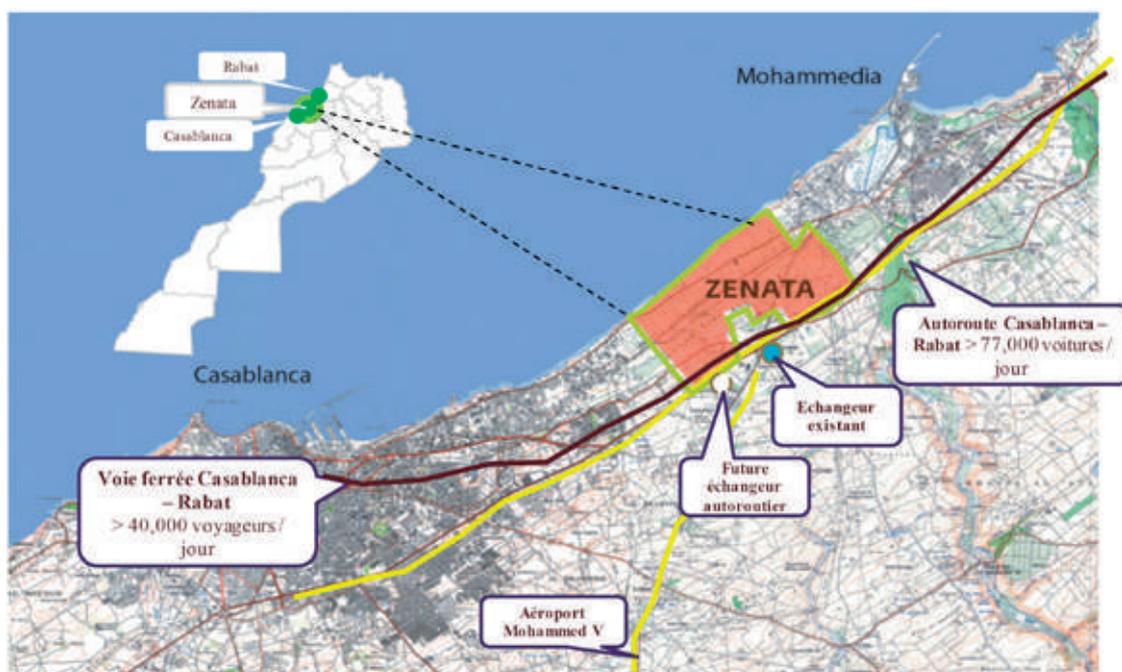
Cette étude nous a permis de définir le positionnement exact à donner à cette ville. L'existence autour de Zenata de zones industrielles nous a poussés à créer une nouvelle centralité et à doter l'éco-cité d'un positionnement « Ville de services ».

Le territoire de Zenata sur lequel se construit l'éco-cité actuellement avait été décrété « Réserve stratégique », compte tenu de la belle plage dont elle disposait jusqu'au début des années 1970. Cette étiquette de « Réserve stratégique » a permis de préserver ce territoire du lotissement sauvage comme l'ont vécu toutes les villes du Royaume. C'est le lotissement qui détruit nos villes aujourd'hui. La faute en incombe plus à notre législation qu'au promoteur ou au concepteur de la ville marocaine. Cette législation comporte énormément de lacunes. Pour rappel, 67% des pays dans le monde ont réfléchi sur la question des villes nouvelles en termes de législation. Ces pays ont mis en place « la loi des villes nouvelles » qui échappe totalement aux lotissements et aux

groupements d'habitations. Donc, créer une ville nouvelle aujourd'hui nécessite de passer par la loi ; dans le cas contraire, le risque est de tomber dans la médiocrité que constitue le lotissement. Le territoire de la nouvelle ville de Zenata dispose d'une superficie avoisinant 2 000 hectares. Ce volume territorial nous a offert l'opportunité de créer une rupture par rapport à l'Est de Casablanca, en créant une nouvelle centralité, dédiée à une classe moyenne qui, aujourd'hui, ne trouve pas d'offres correspondant à ses besoins. Il faut rappeler qu'en général, dans le paysage marocain de l'habitat, les offres les plus abondantes existent sur deux segments principaux. D'un côté, l'habitat social (à 250.000 dirhams) qui bénéficie d'incitations fiscales et engorge nos villes avec une offre pléthorique. D'ailleurs, les villes marocaines telles que Fès,

Casablanca, Marrakech, Rabat, etc. souffrent aujourd'hui d'un stock important de logement social. D'autre part, le haut standing répond à un besoin très limité du marché concernant 3 à 5% de la population. La tranche de population située entre ces deux extrêmes ne dispose pas, aujourd'hui, dans la ville de Casablanca, d'une offre de produits adaptée à ses besoins et à ses revenus. Cette classe émergente a été délaissée par les promoteurs et les différents programmes de logement. La création de ce territoire nouveau, dédiée à la classe moyenne, est issue d'Instructions Royales, avec pour objectif également de rompre cette bulle spéculative immobilière qu'a connu le Maroc entre 2000 et 2006. Cette volonté a contribué à définir la vocation de cette ville.

### Un bassin de 8 millions d'habitants et une connectivité inter-territoriale optimale



Zenata est conçue pour une classe moyenne ayant des revenus compris entre 10 000 et 20 000 dirhams/mois/ménage

Aussi, créer une ville c'est multiplier les centralités. Cette approche est en phase avec le développement durable. Ainsi, le développement durable commence d'abord par une réduction des déplacements des habitants de la ville, en amenant le service au citoyen plutôt que l'inverse. C'est un aspect très important dans la conception d'une ville, notamment dans celle de l'éco-cité de Zenata.

Mais à travers le monde, le drame des villes nouvelles est double. Elles ont été conçues soit comme des villes industrielles dédiées uniquement au travail, sans prise en compte de l'aspect humain et social. Soit elles se sont transformées en villes dortoirs où s'entassent des populations, sans que les composantes « Services et Emplois » n'aient été intégrées au profit des citoyens.

Aujourd'hui, un urbanisme réussi consiste à trouver le juste milieu entre un territoire convivial, socialement vivable, où l'espace commun est bien étudié. Notre héritage architectural arabo-andalous recèle d'enseignements précieux et n'a rien à envier à l'architecture moderne. Elle est une source d'inspiration très intéressante dans l'agencement des différentes composantes d'une ville (quartier, intérieur des quartiers, mosquée, hôpital, école, etc.). D'ailleurs, ce sont ces concepts, repris par les grands urbanistes étrangers, qui nous sont proposés aujourd'hui comme enseignement. Ces concepts sont inspirés de notre architecture arabo-musulmane. Le retour à cette centralité est essentiel. Et le foncier libre d'occupation n'étant plus disponible, il convient d'abord de trouver un territoire qui convient à l'humain afin de mettre les moyens nécessaires pour le rendre viable. À ce titre, l'éco-cité de Zenata est un projet basé sur une déclaration d'utilité publique (DUP). Ce qui

a ouvert la voie à une expropriation de terrains. D'ailleurs, 67% des villes nouvelles dans le monde ont été créées sur la base d'une déclaration d'utilité publique, donc d'une expropriation. Créer une ville nouvelle est de ce fait une utilité publique, une nécessité sociale.

Dans la démarche de conception de la ville nouvelle, la mobilité en milieu urbain est une donnée prioritaire. C'est la raison pour laquelle, créer un territoire urbain sur la base d'opportunités foncières constitue une grave erreur. La mobilité constitue la première équation à examiner et à étudier lorsque l'on crée une ville. À ce titre, le chemin de fer qui traverse le territoire de Zenata est une excellente

opportunité. Avec l'Office National des Chemins de Fer (ONCF), nous avons décidé de lancer le RER qui reliera Mohammedia à Casa Port et qui permettra de desservir le territoire de Zenata. La mobilité précédera ainsi, dans la création de cette nouvelle ville, la réalisation de l'habitat.

*Un urbanisme réussi doit trouver le juste milieu entre convivialité et viabilité.*

Après la mobilité, l'autre aspect important à étudier dans la démarche de conception d'une nouvelle ville est l'Emploi. Il est nécessaire d'asseoir les pôles d'emplois avant d'y faire venir la population. L'habitat est un induit de l'activité, pas l'inverse ; il faut donc, après avoir défini la mobilité, réfléchir à l'activité dans cette ville.

Dans ce sens, l'éco-cité de Zenata a été bâtie sur 4 activités majeures à forte valeur ajoutée. La ville étant prévue pour accueillir 300 000 habitants, les activités doivent générer quelque 100 000 emplois, soit 1 emploi pour 3 habitants. Parmi ces activités à forte valeur ajoutée, nous avons le pôle commercial, dont l'ouverture d'IKEA (distributeur de meubles en kit) en est l'illustration parfaite. Il y a également le pôle Santé, qui va drainer de la R&D dans le

domaine de « la santé réfléchie ». Le troisième pôle est celui de l'Éducation, avec quelques filières très importantes. Et enfin, le quatrième pôle concerne la Logistique.

Mais le premier souci de ce projet, ou encore l'étape zéro du projet, concerne « le droit du premier habitant ». Le territoire de Zenata est occupé aujourd'hui par près de 250 industries, quelque 10 000 ménages « bidonvillois » dont les indemnités d'expropriation sont trop faibles pour leur permettre de rebondir sur un logement décent. De plus, le front de mer est obstrué par des cabanons.

Ce premier souci nous a amenés à prôner dès le départ, l'inclusion de tout ce monde dans le

projet. Ce qui n'est pas le cas dans tous les autres projets de restructuration urbaine ou de création de villes nouvelles au Maroc. Dans ces cas, on assiste souvent à un déplacement des premières populations de ces territoires vers des quartiers périphériques où sont créées des cités dortoirs qui poseront d'autres problèmes à gérer dans l'avenir. Pour nous donc, réfléchir à une éco-cité commence par l'inclusion des premiers habitants. Aussi, le territoire compte près de 250 industries qui emploient près de 10 000 personnes. Cette présence nous a obligés à faire une dérogation au positionnement de la ville, en créant la seule zone industrielle de Zenata à l'intérieur du territoire.

## M. Redouan Mfaddel

Merci pour votre présentation qui expose de manière intéressante la conception de cette éco-cité de Zenata. Vous avez, dans votre démarche, cherché à éviter les défauts de nos villes actuelles, à traiter les questions relatives aux espaces verts, à la fluidité du transport, à la dimension emploi, loisirs et culture, et en mettant en place un cadre de vie beaucoup moins pollué et stressant.

Mais toutes les villes de demain ne se ressemblent pas. Ce qui est valable pour l'éco-cité de Zenata ne l'est certainement pas pour une autre ville. Au Maroc, nous avons une autre expérience très intéressante qui a essayé de prendre en compte la réalité du terrain et les attentes des habitants. C'est le cas de la ville verte Mohammed VI de Benguéir. Le Maroc est un pays semi-aride, avec des exigences en matière de traitement de l'eau, d'énergies renouvelables, d'efficacité énergétique. Et l'exemple de la ville verte Mohammed VI de Benguéir, dont Monsieur El Akel va nous exposer les contours, peut faire surgir des idées, des expériences, des innovations intéressantes à même de nourrir la ville marocaine actuelle. Car les problématiques de traitement de l'eau, d'énergies nouvelles, qui se posent déjà aujourd'hui avec acuité, le seront davantage dans les prochaines années. Le pays s'est engagé dans la voie de la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre et a pris des engagements fermes dans le cadre de la COP 22 qui se tiendra bientôt au Maroc. L'expérience de cette ville verte à côté de Benguéir est donc très importante à partager. Monsieur El Akel, je vous cède la parole.



## **M. Ahmed El Akel,** Responsable du Développement immobilier au sein de la SADV, groupe OCP, en charge de l'aménagement de la ville verte Mohammed VI

J'aimerais tout d'abord vous remercier pour l'invitation à cette conférence. Avant de revenir sur la ville verte Mohammed VI, j'aimerais dire quelques mots sur la ville de demain. Cette ville, contrairement aux lotissements, ne se construit pas en 5 ans. Elle se construit sur une période beaucoup plus longue, entre 30 et 40 ans, car elle a l'obligation de raconter sa propre histoire. Donc elle se développe au fil des années, se construit patiemment. L'enjeu de la ville à laquelle l'on réfléchit aujourd'hui est de répondre aux besoins de demain, d'être autant que possible modulable par rapport à la population qu'elle aura à accueillir.

Monsieur Mountassir a évoqué des points très pertinents à propos des villes marocaines actuelles, développées autour d'immeubles résidentiels sans âme et sans espaces publics. Au-delà de ces aspects très importants, les villes de demain ne doivent pas ignorer l'esthétique, elles doivent être belles.

La ville verte Mohammed VI est une ville adjacente à la ville de Benguerir. Elle s'étale sur 1 000 hectares et devra accueillir 100 000 habitants. Elle

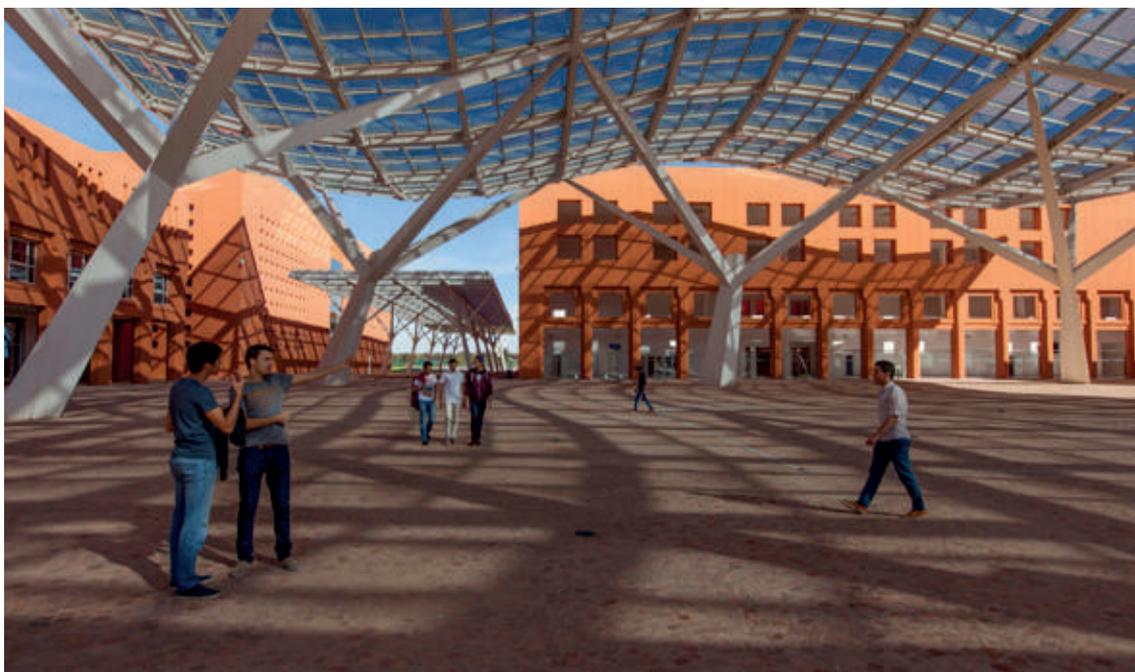
s'est positionnée, en termes de vocation, comme « ville du Savoir ». C'est une ville universitaire qui accueille l'Université Polytechnique Mohammed VI depuis 3 ans. Le « Savoir » est le cœur du développement de cette ville. L'Université, la Technopole et le Lycée d'excellence constituent aujourd'hui l'écosystème du « Savoir » qui devra être la vocation et le cœur battant de cette ville.

La ville verte Mohammed VI représente également un vrai défi écologique. Elle a choisi d'être certifiée LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), une certification américaine particulière et très exigeante dans le développement vert, urbain et écologique. Cette ville s'est dotée de plusieurs outils de développement durable.

Il s'agit d'abord d'un réseau séparatif qui permettra à la ville, à l'avenir et dans un climat semi-aride, d'avoir des espaces verts arrosés de manière écologique.

La ville dispose également de solution pour la gestion de l'eau, à travers un traitement des eaux usées, la rétention des eaux au niveau des immeubles, permettant d'avoir un espace public vert d'environ 150 hectares.

## Un plan de l'Université Polytechnique Mohammed VI de la ville verte Mohammed VI de Benguerir



Cette ville fonctionne également comme un laboratoire à ciel ouvert. Toutes les réalisations, notamment la construction des bâtiments de la ville, se font sur concours. Dans ce sens, l'Université de la ville verte Mohammed VI de Benguerir est une magnifique œuvre architecturale. Nous avons ainsi donné à cette ville un positionnement, ville du « Savoir » et une beauté architecturale qui marquera peut-être l'histoire de cette ville pour les 50 prochaines années. Aujourd'hui, la réflexion sur les villes de demain devra tenir compte des études de marché, de la qualité architecturale voulue pour cette ville, de leur vocation, de la couleur et du ton qu'on veut leur imprimer. C'est ainsi que ces villes pourront durer dans le temps et s'adapter à leur population.

Enfin, les villes de demain ont une attente vis-à-vis des ingénieurs. Nous sommes à la recherche d'idées simples mais innovantes dans le développement urbain. Ces idées simples sont celles qui feront la

différence dans l'avenir. Ainsi, optimiser la mobilité urbaine en décentralisant les espaces urbains est une idée simple, mais qui produira un impact certain et important dans la gestion et la mobilité urbaines. Il en est de même pour le développement d'idées en matière de gestion de l'eau et d'arrosage qui sont des éléments pertinents pour la ville de demain. Pour optimiser la mobilité urbaine, la ville verte Mohammed VI de Benguerir a choisi de se développer en plusieurs quartiers autonomes afin d'éviter une concentration dans le centre de la ville.

Aussi, cette nouvelle ville s'inscrit dans la continuité de la ville de Benguerir. Les partenariats avec les Autorités locales de Benguerir sont à ce titre des éléments importants à intégrer dans la réflexion sur la ville verte Mohammed VI. La nouvelle ville jouera ainsi un rôle dans le développement de la ville de Benguerir à travers un réseau de transport partagé, un aménagement urbain partagé, etc.

## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur El Akel. En effet, vous l'avez rappelé à plusieurs reprises, le climat semi-aride de la région appelle à des innovations. D'ailleurs, les prévisions montrent que le Maroc sera confronté, dans les 20 prochaines années, à un stress hydrique important au niveau de l'ensemble de son territoire. Cela constituera un défi très important à relever dans l'avenir en matière d'innovation.

À ce propos l'IRESEN, représenté ici par son Directeur Général, Monsieur Badr Ikken, est en première ligne et travaille étroitement avec les concepteurs de villes nouvelles. Aujourd'hui, il faut noter que ce sont des chercheurs marocains, issus des universités marocaines et soutenus par cet institut, qui pensent la ville et les problématiques du Maroc de demain. Ces expériences intéressantes sont génératrices de nouvelles technologies et de métiers nouveaux qui vont nourrir des écosystèmes et l'emploi de demain.

À vous la parole Monsieur Badr Ikken.



## **M. Badr Ikken,** Directeur Général de l'Institut de Recherche en Énergie Solaire et Energies Nouvelles (IRESEN)

Merci Monsieur Mfaddel. J'aimerais remercier la Fondation Attijariwafa bank pour cette invitation, dans cette institution qui nous est très chère. Pour ce qui concerne le sujet de notre rencontre, les villes nouvelles écologiques et responsables, j'aimerais commencer par vous présenter quelques éléments, dans la perspective de la COP 22 qu'organise le Maroc en fin d'année. Deux éléments importants sont évoqués lors de cette rencontre internationale : « L'adaptation et l'atténuation ».

« L'adaptation » concerne l'impact du changement climatique que vit le monde. Pour ce qui est de « l'atténuation », il s'agit de baisser le taux d'émission du gaz à effet de serre. C'est cette position qui sera défendue lors de la COP22 au Maroc.

De fait, parler de l'apport des énergies renouvelables à la qualité de vie et de l'environnement revient à plancher sur l'impact de l'émission de gaz à effet de serre. À l'échelle mondiale, 60% des gaz à effet de serre sont générés par la production d'énergie. Ce taux d'émission provient à 40% de la production de l'électricité et à 20% du transport. Au Maroc, le transport contribue pour environ 40% aux émissions de gaz à effet de serre.

En dehors de l'adaptation et de l'atténuation, le troisième élément important évoqué lors de la COP 21 est le transfert technologique. Nous souhaitons que la COP 22 au Maroc soit celle qui acte le transfert technologique qui va permettre de capitaliser et d'implémenter rapidement dans les pays du Sud, les technologies disponibles dans les pays avancés.

Par ailleurs, le Maroc a entrepris des projets importants en matière d'Énergies renouvelables. À titre d'exemple, le projet Noor 1 vient d'être inauguré par Sa Majesté le Roi Mohammed VI que Dieu L'assiste, et d'autres projets sont envisagés dans d'autres régions du pays. Ces projets concernent la construction de centrales de plus de 600 Mégawatts, d'une hybridation, de solaires thermiques à concentration, de photovoltaïques, etc.

La démarche est donc de substituer, au niveau macroéconomique, avec des solutions centralisées, les énergies propres aux énergies fossiles.

Les prochaines étapes de ce processus consisteront à décliner ces solutions centralisées (macroéconomique) en solutions intermédiaires, au niveau des villes (mésio-économique), puis au niveau de l'utilisateur final, du résidentiel (microéconomique).

Cette approche en 3 niveaux est également adoptée au niveau des lois concernant le secteur. Il existe aujourd'hui des lois pour la Haute et la Très Haute tension. Aussi, un décret d'application a été pris récemment et sera opérationnel dès la fin de cette année pour la Moyenne tension. Ce qui ouvrira plus de possibilités à des entreprises pour mettre en place des installations et produire de l'électricité à partir de sources d'énergie propres. Enfin, nous espérons que dans les 3 années à venir, nous aurons une loi dédiée à la Basse tension. Cette loi donnera ainsi la capacité de produire de l'électricité de sources d'énergie propres au niveau du résidentiel.

L'IRESEN finance depuis 2012 des projets de recherche appliquée, dans le domaine des Energies renouvelables et des Energies propres, qui impliquent des entreprises et des universités marocaines. Notre objectif est d'arriver à un « Made in Morocco Vert ». Nous souhaitons davantage produire Vert, consommer Vert, disposer d'énergies propres, mais surtout créer des emplois dans le secteur vert.

La deuxième mission de l'IRESEN est de mettre en place des infrastructures de recherche, notamment de la recherche appliquée pour les technologies propres. Et la première de ces infrastructures de recherche appliquée, le Green Energy Park, a été mis en place dans la ville verte Mohammed VI de Benguerir. On y développe différentes technologies : la caractérisation, l'identification de technologies adaptées au contexte climatique aride et semi-aride, pour le traitement et le dessalement de l'eau, etc. De nombreux projets sont en cours de développement dans ce centre.

Le projet de la ville verte Mohammed VI est un projet extraordinaire et très pertinent, surtout en ce qui concerne son positionnement. Dans d'autres pays comme l'Allemagne, plusieurs villes se sont développées autour de grandes usines

de géants mondiaux. C'est le cas de Wolfsburg autour d'une usine de Volkswagen, Inache Fler autour d'usines de fabrication des roulements de marque FAG/SKF. La ville verte Mohammed VI, elle, se développe autour d'une université.

L'IRESEN, à travers le Green Energy Park, s'est alors installé en support pour développer le savoir et le savoir-faire en matière d'énergies propres. Cette plateforme vient ainsi en complément de l'Université pour créer l'âme de cette ville. Pour information, la consommation électrique du bâtiment du Green Energy Park est produite par des modules photovoltaïques ; et sa climatisation, en dehors de quelques laboratoires, est générée par des installations solaires thermiques. En outre, une grande installation CSP (Concentrating Solar Power)

*Le Green Energy Park vient en complément de l'Université pour créer l'âme de cette ville qu'est le Savoir.*

d'éco-génération de 1 mégawatt permettra également de produire de l'électricité verte pour l'Université de la ville. D'autres projets de développement de photovoltaïques transparents pour le bâtiment et les fenêtres sont en cours avec des chercheurs et ingénieurs

marocains. D'ailleurs, le Green Energy Park accueille actuellement 40 étudiants pour leurs projets de fin d'études, plus de 50 stagiaires. Avec l'hôtel qui y sera construit, la ville attirera du monde afin de se développer autour du savoir et du savoir-faire.

Aujourd'hui, le Green Energy Park traite plutôt des éléments de solutions technologiques centralisées. Nous démarrons dans quelques mois la construction d'une deuxième plateforme dont le nom est Green Building Park. Cette dernière sera, quant à elle, consacrée au niveau intermédiaire, où les solutions technologiques seront implémentées dans l'efficacité énergétique des bâtiments, les réseaux intelligents, etc. Une vingtaine de petites maisons seront construites à titre expérimental, avec des matériaux différents et des capteurs, afin d'observer le comportement de leurs habitants. Merci.



## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Badr Ikken pour votre exposé très clair qui porte sur les objectifs et les ambitions de l'IRESSEN en ce qui concerne le développement des Energies renouvelables. Avant d'échanger avec la salle autour de quelques questions sur ces villes marocaines de demain, j'aimerais interpeller chacun de nos éminents intervenants à formuler quelques recommandations sur le traitement qu'il est possible d'accorder à nos villes actuelles, en capitalisant sur les expériences de l'éco-cité de Zenata et la ville verte Mohammed VI de Benguerir.

Monsieur Abdelouahed Mountassir, comment appréhendez-vous cette ville marocaine de demain ? Et dans quelles mesures les villes actuelles peuvent-elles être améliorées, peuvent-elles évoluer sur le plan des énergies renouvelables, du traitement des eaux usées, de l'approvisionnement en eau potable, etc. ? En bref, comment peut-on faire rentrer les villes actuelles dans l'ère de la modernité ?

## M. Abdelouahed Mountassir

Je vous remercie pour cette question. Notre pays a choisi comme point de départ l'alter-modernité, avec la volonté de préserver les intérêts de tout un chacun. Le Maroc est rentré dans cette phase grâce à une politique qui prône l'équilibre, l'équité, la citoyenneté comme l'exprime l'esprit de la nouvelle Constitution.

Le Maroc est riche d'expériences, notamment celles qui ont été présentées à cette conférence, qui peuvent nous servir de modèles. Mais il existe une problématique importante qu'il ne faut pas ignorer, celle du foncier. Certes, l'expropriation est d'intérêt public et nécessaire pour la construction d'une ville, mais il faut garder un œil attentif sur le remembrement en milieu urbain. Celui-ci doit pouvoir suivre le modèle réussi des remembrements

effectués en milieu rural à la suite d'héritages. La vallée du Bouregreg constitue également une belle expérience à suivre. Ces beaux projets et belles villes ont pu voir le jour parce qu'ils ont été réalisés dans leur milieu naturel, et non suite à une opportunité foncière.

Aussi, le « Cahier des charges de l'urbanisation », ce règlement très innovant et inédit au Maroc, permettra d'intégrer aux projets d'urbanisation, les aspects énergétique, urbanistique, de hauteur des immeubles, etc. Au Maroc, nous avons le savoir-faire en ce qui concerne la réalisation de bâtiments autonomes sur le plan énergétique. Mais il s'agit souvent dans ces cas d'opérations ponctuelles. Le Maroc y gagnera certainement en généralisant cette approche.

## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Mountassir. Vous avez raison, nos villes se sont étalées sur le plan géographique ; ce qui renchérit le coût des infrastructures de réseaux. Mais sur l'éco-cité de Zenata, nous observons la réalisation d'une ville plutôt verticale qui laisse la place aux espaces verts au sol. Monsieur Hajhouj, pouvez-vous nous en dire plus ?

## M. Mohamed Amine El Hajhouj

J'aimerais d'abord revenir à la question sur les recommandations. Comment capitaliser sur l'approche urbaine adoptée dans la réalisation de l'éco-cité de Zenata ?

Dans notre approche, nous avons synthétisé les bonnes pratiques et les expériences réussies à travers le monde, tout en contextualisant tous les éléments recueillis de ces expériences. La contextualisation est nécessaire pour éviter à tout prix le piège du copier-coller. Même à l'intérieur du territoire marocain, l'urbanisme diffère d'une ville à une autre, vu l'étendue du territoire et la variété des saisons et du climat d'une région à une autre, d'une ville à une autre. De nombreux standards internationaux fournissent des éléments importants à prendre en compte dans notre travail, mais regorgent également d'éléments hors contexte par rapport au Maroc.

Avec un ensemble d'experts, nationaux et internationaux, nous avons conçu un référentiel d'éco-cité, qui se décline en plusieurs chapitres. Le premier chapitre de ce référentiel décrit le travail nécessaire à effectuer pour rendre un projet urbain viable. Les autres chapitres sont modulables et s'adapteront au contexte géographique, social et environnemental du projet d'urbanisation. Nous avons ainsi l'ambition de faire certifier notre référentiel d'éco-cité par Cerway (institut de certification international) lors de la COP22 au Maroc. Cette certification sera une première pour cet institut. L'expertise acquise lors de la conception de cette ville nous vaut aujourd'hui d'être sollicité par plusieurs pays.

Ainsi, l'ouverture du Maroc sur l'Afrique nous donne aujourd'hui une opportunité extraordinaire : le groupe CDG est sollicité dans plusieurs pays comme le Sénégal, la Côte d'Ivoire pour apporter son expertise dans la conception des villes. Et dans chacun de ces pays, il faut nécessairement tenir compte du contexte local, tout en respectant le référentiel de bonnes pratiques.

Au Maroc, la législation permet de réaliser un seul lotissement ou un groupement d'habitations. À ce titre, le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) constitue la Bible du plan d'aménagement urbain. Ces plans d'aménagement immuables et intouchables rendent notre urbanisation stérile.

La prouesse que nous avons réalisée sur le projet de Zenata, avec la législation actuelle, a consisté à travailler sur le règlement d'urbanisme. Celui-ci permet de figer la densité du territoire et non pas le territoire lui-même. Avec cette densité figée par le règlement d'urbanisme, nous avons la latitude de jouer sur la hauteur et le volume du bâtiment. Cette approche est très rare et novatrice au Maroc.

Nous avons également travaillé sur la trame aéroulque et tout ce qui concerne le vent. Nous avons orienté tout le territoire de manière à tenir compte de la direction du vent. Ce travail a pour avantage de permettre une ventilation du territoire durant la période d'été, en rafraichissant la température de 3 degrés, et d'utiliser l'humidité de la mer pour adoucir la température durant la période d'hiver. Ces trames aéroulques sont

intégrées dans le plan d'aménagement et ont aujourd'hui force de loi. Ainsi, même avec une réglementation faible ou limitée, il est possible de trouver des astuces pour accomplir un travail de qualité en matière d'urbanisation.

Nous avons travaillé sur la notion de « marchabilité » ou de transport doux. Aujourd'hui, les problèmes de santé que vivent les citoyens viennent essentiellement de la sédentarité. Cette notion a été prise en compte dans l'aménagement de Zenata où 20 kilomètres d'espaces dédiés à la marche sont aménagés à l'intérieur de l'éco-

cité, sans aucune entrave ou rencontre avec des véhicules. C'est une réglementation importante et novatrice par rapport à ce qui se fait ailleurs. Cette méthode de travail est très recherchée dans de nombreux pays et nous avons été sollicités pour donner des conférences notamment en Turquie et dans des pays de l'Amérique Latine. Cette méthodologie permet ainsi de contourner la loi aux fins de réaliser une urbanisation qui ne brime pas le citoyen. J'invite les jeunes ingénieurs ici présents à aller découvrir le travail qui a été fait sur ce territoire.

## M. Redouan Mfaddel

Il y a au Maroc des expériences innovantes qui peuvent améliorer la rénovation du cadre urbain actuel. Monsieur Hajhouj a parlé des éco-quartiers, la multiplication des centralités, la verticalité, un nouveau plan d'urbanisme qui déroge aux plans mis en place jusque-là et qui intègre la fluidité des déplacements. Mais dans la plupart des villes dans le monde, qu'elles soient actuelles, nouvelles ou en cours de rénovation et qui réfléchissent à l'avenir, on intègre de plus en plus dans la réflexion des sociologues, des philosophes, des chercheurs en sciences sociales qui pensent le lien social et l'humain. Car la ville est d'abord faite de l'interaction entre les gens qui y habitent ; c'est donc des lieux de loisirs, d'échanges et de rencontres. Malheureusement, dans les villes marocaines, on constate beaucoup plus de stress, plus d'anonymat qu'auparavant.

Monsieur Alioua, comment peut-on améliorer ce lien social, le redéfinir et le consolider dans nos villes ?

## M. Mehdi Alioua

Il faut noter qu'une ville, c'est d'abord un nombre de compromis limités. Il y a de ce fait une essence universelle des villes, avec des spécificités pour chacune d'elles. Cependant, il est toujours possible de dupliquer un ensemble de modèles. Car il s'agit, en fin de compte, de faire tenir dans un espace restreint des populations hétérogènes. Et peu importe leurs origines, réaliser une telle combinaison nécessite de disposer de modèles urbains relativement duplicables.

Ensuite, ce sont les habitants qui font la ville en priorité, et non les aménageurs. En cela, les

habitants sont eux-mêmes des aménageurs. Ils participent, par leurs activités quotidiennes, à construire leur ville. À Rabat, l'exemple de la commune de Youssoufia et son quartier Takaddoum, est un exemple à étudier de près en la matière. Les habitants de ce quartier et de cette commune sont issus des campagnes, d'abord de la première périphérie de la ville de Rabat puis d'autres régions plus lointaines du pays. Ils ont bâti, à la force de leurs poignets, leurs lieux d'habitation en même temps qu'ils sont venus grossir les rangs des ouvriers prolétaires de la ville de Rabat. Au début, ils ont construit leurs habitations avec des

matériaux précaires (tôles, bois, torchis, etc.), puis progressivement, avec la brique. En augmentant leurs ressources et en améliorant leur mode de vie, ces migrants de l'intérieur ont été rejoints par leurs familles. Dès lors, leurs habitations montent en hauteur avec un étage supplémentaire et/ou s'agrandissent. Certains d'entre eux se diffusent dans le reste de la ville de Rabat ou émigrent dans les pays étrangers. En stabilisant leur situation économique et sociale, ces migrants commencent à louer ou sous-louer une partie de leur logement à d'autres migrants de l'intérieur. Ce, afin de financer d'autres constructions en utilisant le canal de l'autofinancement pour la grande majorité. Parfois, les transferts effectués par l'un des membres de la famille installé à l'étranger sont mis à contribution pour agrandir l'immeuble. Aujourd'hui, une grande partie de leur clientèle de locataires n'est pas constituée que de migrants de l'intérieur (ouvriers, femmes de ménage, etc.), mais aussi des migrants qui viennent d'Afrique Subsaharienne. Ces derniers, parfois en situation irrégulière sur le territoire marocain, arrivent à se loger grâce au travail de ces premiers migrants nationaux qui, par le même truchement, améliorent leurs revenus. Cette ville nouvelle, Takaddoum, s'est construite par l'effort de ses habitants ; et les autorités n'ont fait que suivre ce développement.

L'exemple de Takaddoum démontre que la ville ne se gouverne pas de la même manière qu'un

pays. Les habitants d'une ville n'ont qu'une seule obsession : réussir et être libres. Certes, on aurait aimé qu'il y ait beaucoup plus de solidarité et de lien communautaire comme ce fut le cas auparavant. Mais les villes modernes sont des villes où les individus ont d'abord envie de réussir pour eux-mêmes et par eux-mêmes. Ainsi, organiser dans une ville cette diversité culturelle et sociale, gérer les conflits qui peuvent subvenir au regard des écarts de richesses importants, administrer cette ville avec des populations qui ont le désir de réussite personnelle, nécessite de penser avec eux. Et pour pouvoir penser avec ces populations, il faut leur être le plus proche possible. C'est le rôle des médiateurs que j'avais évoqués précédemment. Cette proximité s'est mise en place de manière informelle, notamment à travers un maillage territorial très impressionnant du Ministère de l'Intérieur et de ses Moqqadem. Ce qui permet de connaître et de comprendre les populations. Mais il est possible de faire plus, en créant des espaces de débats et de démocratie locale, tel que le permet la nouvelle Constitution. C'est la seule manière d'avoir des remontées d'informations et d'essayer de convaincre les populations à participer à l'aménagement de leur ville. Car même si l'État réalise ou non l'aménagement des villes, les populations urbaines aménagent elles-mêmes leur espace, leur environnement selon les exigences de leur quotidien.

## QUESTIONS / REPONSES AVEC L'ASSISTANCE

### M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Alioua pour cet éclaircissement sur la place de la population dans l'aménagement de leur espace de vie.

La parole est donnée à la salle pour échanger avec les panélistes qui sont disponibles pour répondre à toutes les questions sur les expériences maroco-marocaines de villes nouvelles et tout autre aspect lié à l'urbanisation de nos villes.

### Question de Mme Latifa Sekkat, Notaire à Rabat

Je voudrais d'abord remercier les conférenciers pour la passion qu'ils mettent dans le travail qu'ils accomplissent. En tant que notaire, femme de loi donc, je suis très régulièrement confrontée aux lois sur l'urbanisme, à la gestion du périmètre urbain, à la délimitation de ce périmètre et la gestion de problèmes liés à tous ces aspects. Je constate, avec une grande désolation, cette extension horizontale des grandes villes. Nos villes actuelles ne ressemblent pas aux projets réussis que sont les villes de Zenata et la ville verte Mohammed VI de Benguérir. La nouvelle ville de Tamesna a été un fiasco total. Et l'opération de relogement des "bidonvillois" d'Ain Aouda, une opération déjà très difficile par nature et qui concernait 1200 familles, a été encore plus médiocre que les cabanes dans lesquelles vivaient précédemment ces personnes.

Le problème réside dans l'expropriation d'utilité publique. Si l'on veut construire une ville, telle que les conférenciers l'ont bien expliqué, il faut que cette expropriation soit faite sur une base solide en indemnisant correctement les expropriés.



### Question de M. Mohamed Benjelloun, opérateur économique

Je remercie Monsieur Hajhouj pour la qualité de son intervention. Votre approche démontre une maîtrise de la problématique des villes au Maroc. Cependant, je voudrais faire deux commentaires à propos de l'urbanisation au Maroc.

D'abord, j'émet des réserves quant aux expropriations. Je crois qu'il existe d'autres méthodes pour régler le problème du foncier. Monsieur Hajhouj a parlé de la difficulté d'accès au logement pour les jeunes en ville. En effet, le problème du foncier en ville constitue un réel handicap pour le Maroc. Un chiffre illustre bien ce handicap : dans le cadre de la réalisation d'un projet d'habitation, le foncier à lui seul représente 70% du coût de revient du projet. À l'étranger, le coût du foncier représente entre 20 à 25% du coût d'un logement. Il faudrait déterminer comment le Maroc en est arrivé là. Aussi, le Maroc a accumulé de l'expérience, dispose de ressources humaines qui maîtrisent parfaitement la problématique urbaine. Mais où sont ces compétences ? Comment en est-on arrivé aux échecs de Tamesna et Tamansourt, et où sont les responsables qui gèrent ces problématiques ? Le Maroc a-t-il le droit, au 21<sup>ème</sup> siècle, de reproduire certaines erreurs qui ont déjà été commises à l'étranger et dont il aurait dû s'inspirer pour éviter ces échecs ?

Enfin, l'attention est souvent focalisée sur les villes, mais on ignore très souvent le monde rural ; ce qui constitue un véritable problème. Près de 50% de la population du Maroc est rurale et vit dans des conditions précaires, sans infrastructures viables. Et c'est cette population, avec l'exode rural, qui causera des problèmes aux villes de demain. Il faut donc régler le problème en amont, au niveau du monde rural, en créant des emplois, des industries et corriger les plans qui n'ont pas donné tous les résultats escomptés afin de maintenir les populations sur place.

### M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Benjelloun pour vos questions. Je tiens juste à préciser que ces deux villes nouvelles que nous avons prises en exemple sont des expériences-pilotes qui ont été conçues de manière très différente des autres, portées par des structures qui disposent d'une vision et d'études préalables. Ce qui offre à ces villes nouvelles la possibilité de contourner les problématiques rencontrées par les villes anciennes ou sur ces villes nouvelles qui ont connu des échecs. Je cède la parole à Monsieur Hajhouj pour répondre à ces questions.



## M. Mohamed Amine El Hajhouj

Je commencerai par répondre à la question sur l'expropriation soulevée par les deux intervenants. Nous savons tous ici que le Maroc a vécu une bulle spéculative au début des années 2000 et il était absolument nécessaire de trouver des solutions foncières pour les territoires à ouvrir à l'urbanisation. Dans ces conditions, ces solutions foncières peuvent être trouvées par concertation, puisque la loi le permet, ou par expropriation. Au Maroc, nous étions déjà en retard en matière d'urbanisation ; il fallait donc trouver des solutions immédiates. Il ne faut pas appréhender l'expropriation comme un acte non démocratique, car c'est une procédure qui est appliquée un peu partout dans le monde, y compris dans les pays considérés les plus démocratiques au monde. Elle doit être faite de manière durable et constructive, et non qu'elle soit interprétée comme un arrachement du territoire à son propriétaire.

Dans le cas de Zenata, nous avons bâti un modèle en multi-critères. Il faut relever que les propriétaires de terrains sur la zone de Zenata les avaient achetés pour un objectif purement spéculatif. Ils ont acheté à la lisière des villes, en pariant sur l'extension de la ville afin qu'une fois rattrapés par l'urbanisation, la revente de ces terrains agricoles, achetés à très bas prix et stockés pendant des années, leur permette de réaliser de grosses plus-values. Un pays qui se respecte ne peut pas laisser la lisière des villes être la proie de spéculateurs. Dans ces conditions, l'expropriation est la solution pour

disposer de territoires à ouvrir à l'urbanisation. La vraie question concerne le déroulement de cette expropriation : comment doit-elle être menée ? La première condition est qu'elle doit obéir à la loi. Aussi, l'expropriateur doit payer le juste prix à ces expropriés. Dans le cadre de Zenata, nous avons fait un travail multi-critères qui nous a permis de procéder à une expropriation qui ne souffre d'aucune revendication, même une dizaine d'années après la fin de cette opération. La commission qui a statué sur les prix a pris en compte tous les critères possibles afin de dégager un prix moyen équivalant au prix que ces propriétaires auraient souhaité vendre leurs terrains. Aussi, dans les cas où il y a eu une suite judiciaire, les prix ont été multipliés par deux au maximum par la Cour d'appel. Donc, la durabilité dans le concept d'expropriation est très importante pour réaliser un projet d'urbanisation.

Pour ce qui concerne la deuxième question, en effet, la charge foncière détériore aujourd'hui la valeur. Mais la réponse à cette question revient aux politiques. En revanche, à Zenata, les promoteurs qui y travaillent ont une charge foncière qui ne dépasse pas 30% du coût global de leurs projets. Cette structure de coûts est possible car la valeur initiale du foncier était limitée ; ce qui a permis de sortir des logements à bon prix, répondant aux attentes de la classe moyenne.

### Question d'un diplomate

En faisant une comparaison entre une ville étrangère et une ville marocaine, deux choses sont à noter au niveau de la ville marocaine : la très basse qualité du transport en commun, et l'absence d'espaces verts et de lieux dédiés au sport. Et cette non existence de lieux dédiés au sport pourrait créer des problèmes de santé publique. En tant qu'experts, que pensez-vous qu'il est possible de faire dans les villes marocaines actuelles en ce qui concerne le transport en commun et les lieux dédiés au sport ?



### M. Ahmed El Akel

Les intervenants ont soulevé à plusieurs reprises les expériences ratées de Tamesna et Tamansourt. D'ailleurs, la question reste toujours posée quant à savoir si ces villes sont réellement des échecs, sachant qu'elles ont tout de même pu accueillir 10 000 habitants en dix ans. C'est une réalisation tout à fait honorable pour ces villes. Nous devons avoir à l'esprit que chaque ville a une vocation. L'erreur, qui a été peut-être commise au départ, est d'avoir considéré ces agglomérations comme des « villes ». Ce sont plutôt des quartiers d'habitat qui avaient un rôle spécifique à jouer.

L'expérience de la ville verte Mohammed VI est différente. À l'heure actuelle, la ville ne compte aucun logement. Toutefois, nous avons développé des actifs qui vont donner une vie à cette ville. Et ces actifs sont constitués par l'Université, le Lycée d'excellence, la Technopole, le Green Energy Park. Tous ces actifs forgeront l'âme future de cette nouvelle ville. Le logement ne fera que suivre ; il n'est ni central ni à l'origine de cette ville.

### M. Mohamed Amine El Hajhouj

Pour répondre à la question de tout à l'heure, vous avez parfaitement raison de relever la carence des villes marocaines en ce qui concerne la mobilité urbaine. En effet, le transport urbain est le vecteur essentiel de la réussite d'une urbanisation. Aujourd'hui, nous pouvons constater le changement qu'a connu Casablanca grâce au circuit du tramway. Idem pour Rabat, qui a connu un regain de dynamisme grâce à son circuit de tramway. Cela signifie qu'il y a une prise de conscience sur la question du transport ; mais tout cela nécessite des moyens financiers pour leur réalisation.

Aussi, les espaces verts sont très importants comme vous l'avez souligné. Mais il est important de ne pas faire de comparaison aveugle entre

ce qui se fait à l'étranger et au Maroc ; nous devons toujours contextualiser.

Je voudrais dire un dernier mot sur Tamesna et Tamansourt afin d'éclairer tout le monde sur la situation de ces deux villes. L'échec de ces deux villes est dû à la hâte avec laquelle la réflexion a été menée dans leur conception. Selon les experts internationaux et les grands cabinets de consulting, l'incubation d'un territoire d'urbanisation, avec une superficie de 300 hectares ou plus, nécessite entre neuf et onze années. Les concepteurs de ces deux villes ont-ils pris le temps nécessaire pour réfléchir à ce projet ? Ce n'est pas une critique, mais je crois qu'il faut aussi contextualiser le moment où ces deux territoires ont été ouverts à l'urbanisation.

## M. Abdelouahed Mountassir

Dans le prolongement de la réponse de Monsieur Hajhouj, je dirais qu'une ville ne naît pas du jour au lendemain. Mais il faut aussi rappeler que le système de dérogation a contrarié toute la programmation initiale. Et l'un des problèmes majeurs de ces deux villes que sont Tamesna et Tamansourt est le Transport. Ce handicap est un frein au développement d'un noyau urbain.

Un autre aspect très important dans la réflexion sur une ville est l'intégration des éléments naturels. Au Maroc, tous les espaces sont à apprivoiser et à construire alors qu'il existe, des éléments naturels remarquables, spécifiques à chaque territoire, qu'on devrait absolument intégrer et préserver.

Je vous remercie.

## M. Redouan Mfaddel

Merci Monsieur Mountassir. La prise en compte de la dimension patrimoniale et historique de nos territoires n'est pas antinomique à la modernité de la ville.

Je vous remercie tous pour votre présence. Je remercie l'ensemble des intervenants pour leurs différentes contributions et leur disponibilité à aller dans le détail pour partager leur savoir et leur expertise. La ville de demain est un sujet très vaste qui embrasse tous les aspects (énergétique, transport, espaces verts, etc.). Les deux expériences de l'éco-cité de Zenata et de la ville verte Mohammed VI de Benguérir sont très importantes à ce titre.

Merci à tous et à très bientôt.



التجاري وفا بنك  
Attijariwafa bank

[attijariwafabank.com](http://attijariwafabank.com)

Attijariwafa bank société anonyme au capital de 2 035 272 260 DH - Siège social : 2, boulevard Moulay Youssef, Casablanca. Agréée en qualité d'établissement de crédit par arrêté du Ministre des finances et de la privatisation n° 2269-03 du 22 décembre 2003 tel que modifié et complété - RC 333.